

TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare

N° 397/2025 R.G.E.

G.E.

Dott. Antonio Ruffino

Custode Giudiziario

Avv.to Giuseppe PEPE

Promosso da:

PRISMA SPV S.r.l.

[Creditore procedente]

DOVALUE S.P.A.

[Mandataria per la gestione e il recupero del credito]

CONTRO

Sig. XXXXXXXX XXXXXX

[Debitore esecutato]

PERIZIA DI STIMA

Bari, 17/05/2026

L'esperto stimatore
Ing. Francesco APERTONE



1	Premesse	4
1.1	Conferimento dell'incarico	4
1.2	Oggetto dell'incarico	4
1.3	Quesiti	6
2	Descrizione dell'attività peritale	15
2.1	Operazioni peritali	15
3	Identificazione e descrizione dei beni	15
3.1	Immobile n. 1	15
3.2	Immobile n. 2	17
3.3	Immobile n. 3	20
3.4	Immobile n. 4	23
3.5	Immobile n. 5	25
3.6	Immobile n. 6	26
3.7	Stato legittimo degli immobili	28
3.8	Coerenza urbanistico-edilizia e possibilità di regolarizzazione	36
3.9	Certificato di destinazione urbanistica	40
4	Relazione ipotecaria ventennale	40
4.1	Controlli preliminari	40
4.2	Provenienza nel ventennio	41
4.3	Iscrizioni ipotecarie	42
4.4	Trascrizioni a favore	43
4.5	Trascrizioni contro	43
4.6	Oneri, pesi e diritti reali	44

4.7	Sintesi conclusiva	44
4.8	Stato di possesso	45
5	Valutazione	46
5.1	Metodologia, criteri e fonti di valutazione	46
5.2	Calcolo delle consistenze	48
5.3	Determinazione del valore di mercato unitario	50
5.4	Valore dei beni immobili	51
5.5	Oneri condominiali	53
6	Lotti di vendita	54
	Lotto n. 1	54
	Lotto n. 2	54
	Lotto n. 3	54
	Lotto n. 4	55
	Lotto n. 5	56
7	Conclusioni	56
	Allegati	57

1 Premesse

1.1 Conferimento dell'incarico

Il sottoscritto Ing. Francesco Aportone, Consulente Tecnico d'Ufficio, iscritto nell'elenco dei CTU del Tribunale di Bari al n° 2719 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 8846, con studio professionale a Bari in Via Sagarriga Visconti n° 94, nominato esperto stimatore dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 397/2025 di R.G.E. presso il Tribunale di Bari, come da decreto del 07/01/2026 e giusto giuramento del 15/01/2026 (**Allegato A**), redige la presente perizia di stima.

1.2 Oggetto dell'incarico

L'incarico di consulenza tecnica conferito allo scrivente esperto stimatore, ha per oggetto la stima dei beni immobili pignorati, di proprietà del debitore executato, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare promossa dal creditore procedente.

In particolare, sono stati pignorati i seguenti beni immobili, siti nel Comune di Noicattaro (BA):

Immobile 1

Locale commerciale – Via Incoronata n. 82/B

Fg. 11, p.lla 2771 sub 1 – C/1

quota di piena proprietà

Immobile 2

Locale commerciale – Viale della Costituzione

Fg. 11, p.lla 1316 sub 2 – C/1

quota di nuda proprietà

Immobile 3

Abitazione piano 1- 2- 3 – Via Fiume n. 11

Fg. 11, p.lla 586 sub 3 – A/3

quota di piena proprietà

Immobile 4

Abitazione PT – Via Zara n. 24

Fg. 11, p.lla 586 sub 4 – A/3

quota di piena proprietà

Immobile 5

Deposito – Via Zara s.n.c.

Fg. 11, p.lla 586 sub 5 – C/2

quota di piena proprietà

Immobile 6

Lastrico solare – Via Fiume n. 11

Fg. 11, p.lla 586 sub 6 – F/5

quota di piena proprietà

Per poter meglio identificare gli immobili innanzi descritti si rimanda alla documentazione catastale (**Allegato B**).

1.3 Quesiti

Con il citato decreto del 07/01/2026, l'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione disponeva consulenza tecnica secondo i quesiti sotto riportati:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

A) In primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea [...].

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se la parte creditrice procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:
- se la parte creditrice procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la registrazione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la registrazione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di registrazione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se la parte creditrice procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare

il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la registrazione del pignoramento);

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se la parte creditrice procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza alla parte creditrice procedente ed al G.E.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto

tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

- 1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'esperto stimatore se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di

cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento

dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

- 7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) A verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le

eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11)A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12)Ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da

contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13)Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14)Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15)A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

16)Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato

personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17) Ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

2 Descrizione dell'attività peritale

2.1 Operazioni peritali

Per lo svolgimento delle operazioni peritali è stato effettuato un unico sopralluogo, di cui si allega verbale (**Allegato C**).

Il sopralluogo ha avuto inizio alle ore 09:30 del giorno 09/02/2026, con accesso presso l'immobile sito nel Comune di Noicattaro (BA), alla Via Incoronata n. 82/B, ed è stato successivamente esteso agli ulteriori immobili sopra individuati, al fine di eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici. (**Allegati D ed E**).

3 Identificazione e descrizione dei beni

3.1 Immobile n. 1

Ubicazione: Comune di Noicattaro (BA) – Via Incoronata n. 82/B

Tipologia: Locale commerciale

Dati catastali:

- **Comune:** Noicattaro (BA)
- **Foglio:** 11
- **Particella:** 2771
- **Subalterno:** 1
- **Categoria:** C/1
- **Classe:** 3
- **Consistenza:** 59 m²
- **Superficie catastale:** 61 m²
- **Rendita catastale:** € 1.011,64
- **Piano:** T

Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima è costituito da un locale commerciale sito nel Comune di Noicattaro (BA), alla Via Incoronata n. 82/B, posto al piano terra di un fabbricato condominiale pluripiano a prevalente destinazione residenziale, inserito in un contesto urbano caratterizzato da edifici della medesima tipologia.

Il locale è accessibile mediante ingresso carrabile dotato di saracinesca in ferro. Presenta una pianta regolare, assimilabile ad un rettangolo. L'ambiente interno risulta suddiviso, mediante tramezzatura non a tutta altezza, in due porzioni: una prospiciente la strada, destinata a zona vendita, e una retrostante, adibita a

retrobottega e deposito. Da quest'ultima si accede ad un servizio igienico con antibagno e ad una chiostrina esterna scoperta.

La struttura portante è del tipo intelaiato in calcestruzzo armato, con travi e pilastri e solai piani in laterocemento, realizzata in conformità alla normativa vigente all'epoca della costruzione. Le tamponature esterne sono costituite da muratura intonacata e tinteggiata, con finitura ad intonaco civile.

Le finiture interne, risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato, risultano comunque adeguate alla destinazione d'uso e si caratterizzano per:

- pavimentazione in piastrelle di materiale ceramico in tutti gli ambienti;
- rivestimenti in ceramica nei servizi igienici;
- infissi esterni in ferro;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile;
- apparecchi sanitari in porcellana con rubinetteria cromata di media qualità;
- impianto elettrico sottotraccia con corpi illuminanti a plafoniera LED.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e raffrescamento, mentre risulta dotato di impianto idrico e fognario funzionanti.

Nel complesso, il locale si presenta in condizioni manutentive e conservative sufficienti, sia con riferimento agli elementi strutturali che alle finiture, non evidenziandosi fenomeni di degrado o dissesto strutturale.

3.2 Immobile n. 2

Ubicazione: Comune di Noicattaro (BA) – Viale della Costituzione s.c.

Tipologia: Locale commerciale

Dati catastali:

- **Comune:** Noicattaro (BA)
 - **Foglio:** 11
 - **Particella:** 1316
 - **Subalterno:** 2
 - **Categoria:** C/1
 - **Classe:** 2
 - **Consistenza:** 205 m²
 - **Superficie catastale:** 204 m²
 - **Rendita catastale:** € 3.017,40
-
- **Piano:** T

Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da un locale commerciale sito nel Comune di Noicattaro (BA), in Viale della Costituzione (GPS: 41.037236, 16.986902), posto al piano terra di un fabbricato condominiale pluripiano a prevalente destinazione residenziale e commerciale, inserito in un contesto urbano semicentrale caratterizzato dalla presenza di edifici della medesima tipologia edilizia, attività commerciali di vicinato e discreta disponibilità di parcheggi pubblici. Il locale risulta accessibile direttamente dalla pubblica via mediante ampia vetrina con ingresso pedonale prospiciente Viale della Costituzione. È altresì presente un vano ammezzato affacciante sulla rampa carrabile laterale, di proprietà di terzi, che conduce alla porzione retrostante del fabbricato condominiale.

L'immobile presenta pianta irregolare con sviluppo in profondità ed è attualmente utilizzato quale lavanderia industriale/tintoria. Internamente esso risulta articolato in:

- zona reception e ricevimento clienti prospiciente la strada;
- ampia area lavorazione con macchinari industriali per lavaggio ed asciugatura;
- zona stireria e trattamento capi;
- area deposito;
- locale accessorio/retrobottega;
- servizio igienico con antibagno;
- ulteriori spazi tecnici e di servizio.

Dal sopralluogo effettuato si è rilevata la presenza di alcune tramezzature interne leggere e divisori funzionali all'attività esercitata, che non alterano in maniera sostanziale la distribuzione originaria del bene risultante dalla planimetria catastale. La distribuzione interna appare funzionale alla destinazione commerciale/artigianale del locale.

La struttura portante del fabbricato è intelaiata in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai piani in laterocemento, in conformità alla tipologia costruttiva diffusa all'epoca della realizzazione dell'edificio. Le tamponature esterne sono in muratura intonacata e tinteggiata.

Le finiture interne risultano di livello ordinario ma adeguate all'utilizzo commerciale del bene e consistono in:

- pavimentazione in gres ceramico;
- rivestimenti in materiale ceramico nei servizi;
- infissi esterni in alluminio e vetro;
- serramenti metallici di protezione;
- pareti intonacate e pitturate al civile;
- impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte esterno;
- illuminazione mediante plafoniere LED;
- impianto idrico-fognario funzionante;
- impianti tecnologici specifici per l'attività di lavanderia industriale.

L'immobile non risulta dotato di impianto di riscaldamento, mentre sono presenti apparecchiature ed impianti connessi all'attività esercitata.

Nel complesso il cespite si presenta in discrete condizioni manutentive e conservative, compatibili con la destinazione d'uso e con l'intensità dell'attività svolta. Non sono stati rilevati evidenti fenomeni di dissesto strutturale, pur riscontrandosi ordinari segni di usura derivanti dall'utilizzo continuativo dei locali e degli impianti.

3.3 Immobile n. 3

Ubicazione: Comune di Noicattaro (BA) – Via Fiume n. 11

Tipologia: Civile abitazione

Dati catastali:

- **Comune:** Noicattaro (BA)
- **Foglio:** 11

- **Particella:** 586
- **Subalterno:** 3
- **Categoria:** A/3
- **Classe:** 3
- **Consistenza:** 4,5 vani
- **Superficie catastale:** Totale:115 m² - Totale: escluse aree scoperte:109 m²
- **Rendita catastale:** € 244,03
- **Piano:** 1,2,3

Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Noicattaro (BA), alla Via Fiume n. 11, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 11, particella 586 subalterno 3, categoria A/3.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato angolare elevato su più livelli fuori terra, caratterizzato da struttura portante presumibilmente in cemento armato e tamponamenti in muratura, con prospetti esterni rifiniti ad intonaco civile tinteggiato e rivestimento lapideo al piano terra. L'edificio si presenta in buono stato manutentivo generale, con finiture esterne recenti e balconi perimetrali dotati di parapetti metallici verniciati.

L'accesso all'abitazione avviene, al piano terra, direttamente dalla pubblica via mediante vano scala interno. L'unità immobiliare si sviluppa prevalentemente al piano primo (piano secondo catastale) ed è composta da ingresso in ampio soggiorno-pranzo con affaccio su balcone esterno, cucinino/angolo cottura,

corridoio, cameretta, camera da letto matrimoniale con cabina armadio, bagno e locali accessori/ripostigli.

È altresì presente un balcone perimetrale di considerevole sviluppo lineare, tale da garantire buona illuminazione ed aerazione naturale ai vari ambienti. Sul balcone risultano installate tende da sole retrattili ed un piccolo vano tecnico/ripostiglio.

È inoltre presente un ulteriore piccolo vano ripostiglio a pianta rettangolare posto al piano ammezzato (piano primo catastale), accessibile dalla prima rampa del vano scala comune.

Gli ambienti interni presentano finiture di buon livello qualitativo, con pavimentazione in gres porcellanato di grande formato, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffittature con faretti ad incasso, infissi esterni in alluminio/PVC con vetrocamera e tapparelle avvolgibili. L'impiantistica appare di recente realizzazione o comunque ristrutturata, con presenza di impianto di climatizzazione canalizzato e corpi radianti di design. Il bagno risulta rifinito con rivestimenti ceramici di pregio e dotato di sanitari sospesi e ampia zona doccia a filo pavimento. Nel complesso, lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile può definirsi molto buono.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale in atti, sono emerse difformità distributive interne. In particolare, l'attuale configurazione dell'unità immobiliare risulta variata rispetto alla rappresentazione catastale depositata, come meglio evidenziato nel rilievo planimetrico redatto dal

sottoscritto ed allegato alla presente relazione (**Allegato D**). Pertanto, lo stato dei luoghi risulta non conforme alla planimetria catastale vigente.

3.4 Immobile n. 4

Ubicazione: Comune di Noicattaro (BA) – Via Zara n. 24

Tipologia: Civile abitazione

Dati catastali:

- **Comune:** Noicattaro (BA)
- **Foglio:** 11
- **Particella:** 586
- **Subalterno:** 4
- **Categoria:** A/3
- **Classe:** 3
- **Consistenza:** 4 vani
- **Superficie catastale:** Totale: 70 m² - Totale: escluse aree scoperte: 70 m²
- **Rendita catastale:** € 216,91
- **Piano:** T

Descrizione del bene

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al foglio 11, particella 586, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale pari a circa 70 mq e rendita catastale pari ad € 216,91.

Trattasi di abitazione sita al piano terra di un fabbricato angolare elevato su più livelli fuori terra, caratterizzato da struttura portante presumibilmente in cemento

armato e tamponamenti in muratura, con prospetti esterni rifiniti ad intonaco civile tinteggiato e rivestimento lapideo al piano terra. L'edificio si presenta in buono stato manutentivo generale, con finiture esterne di recente realizzazione e balconi perimetrali dotati di parapetti metallici verniciati.

L'abitazione trae accesso diretto dalla pubblica via mediante portoncino prospiciente il civico 24 di Via Zara. La stessa si sviluppa prevalentemente su un unico livello al piano terra ed è composta da cucina-pranzo, soggiorno, camera da letto matrimoniale, cameretta e servizio igienico. È altresì presente un locale ammezzato/soppalcato, accessibile mediante scala interna metallica ubicata nel soggiorno, adibito a lavanderia/deposito nel quale risulta installata la caldaia murale a gas.

Gli ambienti presentano pavimentazioni e rivestimenti di tipo economico ma funzionale, infissi interni ed esterni in legno, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori e caldaia pensile, nonché finiture complessivamente ordinarie e coerenti con l'epoca di realizzazione dell'immobile.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare può ritenersi complessivamente sufficiente, pur rilevandosi la presenza di alcune finiture datate, modesti segni di usura e limitati fenomeni di umidità con localizzati annerimenti in corrispondenza di alcune porzioni del soffitto della cucina e dei vani accessori.

3.5 Immobile n. 5

Ubicazione: Comune di Noicattaro (BA) – Via Zara s.n., angolo Via Fiume

Tipologia: Locale deposito

Dati catastali:

- **Comune:** Noicattaro (BA)
- **Foglio:** 11
- **Particella:** 586
- **Subalterno:** 5
- **Categoria:** C/2
- **Classe:** 4
- **Consistenza:** 22 m²
- **Superficie catastale:** Totale: 27 m²
- **Rendita catastale:** € 103,39
- **Piano:** T

Descrizione del bene

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al foglio 11, particella 586, subalterno 5, categoria C/2, classe 4, consistenza catastale pari a 22 mq, superficie catastale complessiva pari a 27 mq e rendita catastale pari ad € 103,39.

Trattasi di locale deposito sito al piano terra di un fabbricato angolare elevato su più livelli fuori terra, ubicato tra Via Zara e Via Fiume. Il fabbricato appare realizzato con struttura portante presumibilmente in cemento armato e tamponamenti in

muratura, con prospetti esterni rifiniti ad intonaco civile tinteggiato e rivestimento lapideo al piano terra. L'edificio si presenta in buono stato manutentivo generale, con finiture esterne recenti e balconi perimetrali dotati di parapetti metallici verniciati.

Il locale trae accesso diretto dalla pubblica via mediante serranda metallica carrabile prospiciente Via Zara, in prossimità dell'angolo con Via Fiume. Internamente l'immobile si sviluppa su un unico livello al piano terra, con altezza interna pari a circa 2,20 m, così come desumibile dalla planimetria catastale in atti. L'unità immobiliare si compone di un ambiente principale adibito a deposito/magazzino e di un ulteriore vano retrostante destinato a ripostiglio/laboratorio. Gli ambienti risultano rifiniti con pavimentazione in gres ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia e corpi illuminanti a soffitto. Sono altresì presenti scaffalature metalliche e lignee, attrezzature da lavoro, lavabo e punto acqua, elementi che rendono il locale idoneo ad uso deposito e piccole attività di supporto domestico.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione dell'immobile può ritenersi complessivamente buono, non rilevandosi particolari fenomeni di degrado strutturale o infiltrativo. Le finiture interne, pur di carattere ordinario, appaiono recenti e funzionali alla destinazione d'uso del bene.

3.6 Immobile n. 6

Ubicazione: Comune di Noicattaro (BA) – Via Fiume N. 11

Tipologia: Lastrico solare pertinenziale

Dati catastali:

- **Comune:** Noicattaro (BA)
- **Foglio:** 11
- **Particella:** 586
- **Subalterno:** 6
- **Categoria:** F/5
- **Consistenza:** 96 m²
- **Piano:** 3

Descrizione del bene

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al foglio 11, particella 586, subalterno 6, categoria F/5 – unità afferente edificata in sopraelevazione, consistenza catastale pari a 96 mq, ubicata al piano terzo del fabbricato prospiciente Via Fiume n. 11.

Trattasi di lastrico solare pertinenziale posto a copertura del fabbricato pluripiano angolare tra Via Zara e Via Fiume, accessibile mediante il torrino scala condominiale interno. Il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo generale, con prospetti recentemente rifiniti e parapetti metallici verniciati.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo è emerso che il torrino scala originario risulta ampliato rispetto alla configurazione tipica di servizio, mediante realizzazione di ambienti accessori direttamente collegati al terrazzo di copertura. In particolare, al piano terzo risultano presenti un vano pluriuso adibito a lavanderia/stireria, attrezzato con angolo cottura, piano di lavoro, lavello,

elettrodomestici e arredi fissi, nonché un servizio igienico completo di lavabo, wc, doccia e termoarredo. Gli ambienti presentano pavimentazione in gres porcellanato di recente posa, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio/vetro satinato e finiture complessivamente moderne ed in buono stato conservativo.

Il collegamento verticale avviene tramite vano scala rifinito con gradini e pianerottoli rivestiti in marmo venato lucidato, parapetti metallici verniciati e pareti tinteggiate, anch'essi in buono stato manutentivo.

Il lastrico solare vero e proprio si sviluppa su ampia superficie pavimentata con piastrelle effetto legno per esterni e risulta attrezzato quale area relax e soggiorno all'aperto. Sul terrazzo insiste una struttura leggera/tettoia con pilastratura e orditura lignea verniciata di colore chiaro, parzialmente coperta, destinata a zona d'ombra e convivialità. L'area risulta arredata con salottini da esterno, tavoli, sedute, fioriere ornamentali e corpi illuminanti sospesi, con sistemazione complessiva di gradevole impatto estetico.

L'intera superficie si presenta in buono stato generale di manutenzione e conservazione, con finiture recenti e dotazioni coerenti con una utilizzazione pertinenziale a servizio dell'abitazione sottostante. Non si rilevano, allo stato del sopralluogo, evidenti fenomeni di degrado strutturale o diffuse problematiche infiltrative, fatta salva la necessità di verifica urbanistico-edilizia delle opere realizzate sul torrino e della tettoia insistente sul lastrico.

3.7 Stato legittimo degli immobili

Ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del DPR 380/2001, lo stato legittimo

dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Immobile n. 1: L'immobile sito nel Comune di Noicattaro (BA), alla Via Incoronata n. 82/B, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11, particella 2771, subalterno 1, categoria C/1, risulta facente parte di un fabbricato originariamente assentito con Concessione Edilizia del 27/03/1985 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 4/1985 rilasciata in data 03/06/1986, relativa a variante ed ampliamento del fabbricato con sopraelevazione del secondo piano. Successivamente, per il locale commerciale in oggetto, è stata presentata al SUAP del Comune di Noicattaro la Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire, pratica n. BCCGPP55C10F923N-18052020-0912, prot. REP_PROV_BA/BA-SUPRO/0022160 del 21/05/2020, avente ad oggetto la realizzazione di servizio igienico, tramezzature interne, controsoffittatura e spostamento della porta di accesso alla chiostrina per adeguamento del locale all'attività di fruttivendolo, corredata da parere favorevole ASL Bari – SISP Area Sud del maggio 2020 e da successiva comunicazione di inizio lavori. A conclusione degli interventi è stata inoltre presentata Segnalazione Certificata di Agibilità pratica n.

BCCGPP55C10F923N-24112020-1136 del 24/11/2020, relativa agli interventi assentiti con la predetta SCIA alternativa al Permesso di Costruire.

Immobile n. 2: L'immobile sito nel Comune di Noicattaro (BA), in Viale della Costituzione s.c., censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11, particella 1316, subalterno 2, categoria C/1, trae origine dalla Concessione Edilizia n. 154/1977 Pratica Edilizia n. 3980, rilasciata al sig. Urbano Francesco in data 17/03/1978, avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni con locali a piano terra e piano interrato in Via Dante – Viale della Costituzione. Successivamente veniva rilasciata Concessione Edilizia in variante in data 19/01/1979 per la realizzazione di volumi tecnici a piano terra. Dalla documentazione di collaudo statico emerge che il piano terra era originariamente destinato a locali tecnici, autoclave, centrale termica, depositi gasolio ed aree parcheggio. In seguito, ai sensi della Legge n. 47/1985 sul condono edilizio, veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3/90 dell'08/06/1990 per opere abusive consistenti nel cambio di destinazione d'uso dei locali autoclave, parcheggio, centrale termica e serbatoi gasolio in locali destinati ad attività commerciale, con opere interne ultimate alla data del 17/03/1985. Tuttavia, si rileva una incongruenza nella successiva documentazione di agibilità, poiché la Licenza di Agibilità rilasciata in data 14/11/1991 indicava erroneamente la destinazione del bene come "ampio locale uso deposito a piano terra con annesso W.C." anziché locale commerciale. Tale errore veniva formalmente riconosciuto e corretto con provvedimento di rettifica del Comune di Noicattaro del 14/05/2001, emesso su

istanza della Soc. Coop. "Kotor" a r.l., nel quale si precisava che, in conformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3/90 del 08/06/1990, la corretta destinazione urbanistico-edilizia del locale era ed è "uso commerciale" e non "uso deposito". Pertanto, allo stato degli atti, la destinazione urbanistica legittimata del locale risulta commerciale, coerentemente anche con l'attuale classificazione catastale C/1.

Immobile n. 3:

L'unità immobiliare sita nel Comune di Noicattaro (BA), alla Via Fiume n. 11, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 11, particella 586, subalterno 3, trae origine dal Nulla Osta edilizio n. 1342 del 16/03/1957, rilasciato dal Comune di Noicattaro ai coniugi Di Turi Antonio e Terrafino Domenica per la realizzazione di un fabbricato ad uso capannone/magazzino insistente sull'area angolare compresa tra Via Zara e Via Fiume. Successivamente, con Nulla Osta edilizio n. 9727 del 09/01/1959, veniva autorizzata l'elevazione del primo piano da destinarsi a civile abitazione, come da progetto redatto dal geom. Angelo Sciannimeo. Dalla documentazione progettuale acquisita emerge che il fabbricato risultava composto da locali al piano terra e da unità residenziali al piano superiore. In data 05/07/1960 veniva rilasciato il certificato di abitabilità dell'immobile, dal quale si rileva che il fabbricato era costituito da un locale a piano terra ad uso agricolo-industriale e da due appartamenti al primo piano, completi dei prescritti servizi igienico-sanitari; il medesimo certificato attesta inoltre che i lavori ebbero inizio in data 20/03/1957 ed ultimazione in data 20/09/1958. Dalla visura catastale storica si rileva altresì la presentazione, in data 05/07/2002, di pratica catastale per "diversa distribuzione

degli spazi interni", registrata al prot. n. 312075/2002. Successivamente veniva presentata S.C.I.A. edilizia in sanatoria n. 127/2014 del 05/05/2014, intestata alla sig.ra XXXXXXXX XXXXXX, avente ad oggetto opere di redistribuzione interna del piano abitativo e regolarizzazione di alcune difformità edilizie. In particolare, dalla relazione tecnica allegata alla pratica emergevano interventi concernenti la diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare, la sanatoria di un vano interrato, la regolarizzazione di un vano ammezzato, la presenza di due vani tecnici sul lastrico solare, nonché opere di manutenzione interna e rifacimento impiantistico. Sebbene detta S.C.I.A. rappresenti sostanzialmente lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, la stessa deve ritenersi non perfezionata sotto il profilo urbanistico-edilizio, poiché il Comune di Noicattaro, nell'ambito dell'istruttoria amministrativa, formulava richieste di integrazioni documentali e chiarimenti tecnici che non risultano essere stati riscontrati dalla parte richiedente. In particolare, dagli atti acquisiti emerge comunicazione comunale prot. n. 10038 contenente prescrizioni ed approfondimenti istruttori relativi alla conformità delle opere rispetto all'art. 23 del Regolamento Edilizio comunale ed alla verifica delle caratteristiche costruttive degli interventi realizzati. Pertanto, in assenza di provvedimento conclusivo favorevole, ovvero di attestazione di intervenuta regolarizzazione amministrativa, le opere oggetto della predetta S.C.I.A. n. 127/2014 non possono ritenersi pienamente legittimate sotto il profilo urbanistico-edilizio sulla base della sola presentazione della pratica edilizia.

Immobile n. 4: Sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'unità immobiliare sita nel

Comune di Noicattaro (BA), alla Via Zara n. 24, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 11, particella 586, subalterno 4, risulta ricompresa nel medesimo corpo di fabbrica già descritto per il precedente immobile n. 3, del quale condivide origine edilizia, evoluzione urbanistica e titoli abilitativi. Pertanto, per la ricostruzione della cronistoria urbanistico-edilizia del fabbricato, si rimanda integralmente a quanto già esposto al punto precedente relativamente ai Nulla Osta edilizi n. 1342 del 16/03/1957 e n. 9727 del 09/01/1959, al certificato di abitabilità rilasciato in data 05/07/1960. Per quanto non espressamente riportato, si rimanda alla descrizione urbanistico-edilizia del precedente immobile n. 3.

Immobile n. 5: Sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'unità immobiliare sita nel Comune di Noicattaro (BA), alla Via Zara s.n., angolo Via Fiume, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 11, particella 586, subalterno 5, risulta facente parte del medesimo complesso edilizio già descritto per i precedenti immobili nn. 3 e 4, condividendone pertanto origine costruttiva, sviluppo edilizio e titoli urbanistici di riferimento. Per la ricostruzione della cronistoria urbanistico-edilizia del fabbricato si rimanda integralmente a quanto già esposto relativamente al Nulla Osta edilizio n. 1342 del 16/03/1957, al successivo Nulla Osta n. 9727 del 09/01/1959, al certificato di abitabilità rilasciato in data 05/07/1960, nonché alla successiva S.C.I.A. in sanatoria n. 127/2014 del 05/05/2014. Anche per il presente immobile deve evidenziarsi che la predetta S.C.I.A., pur rappresentando sostanzialmente lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, non risulta perfezionata sotto il profilo amministrativo, poiché le richieste istruttorie e le integrazioni formulate dal

Comune di Noicattaro non risultano essere state riscontrate dalla parte richiedente. Ne consegue che, in assenza di provvedimento conclusivo favorevole o attestazione di intervenuta regolarizzazione urbanistico-edilizia, le opere oggetto della pratica edilizia in sanatoria non possono ritenersi pienamente legittimate sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Immobile n. 6: Sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro al foglio 11, particella 586, subalterno 6, categoria F/5, risulta facente parte del medesimo fabbricato già descritto per gli immobili nn. 3, 4 e 5, condividendone pertanto origine edilizia e titoli abilitativi originari. Per la ricostruzione della cronistoria urbanistico-edilizia del complesso immobiliare si rimanda integralmente a quanto già esposto relativamente al Nulla Osta edilizio n. 1342 del 16/03/1957, al successivo Nulla Osta n. 9727 del 09/01/1959, al certificato di abitabilità rilasciato in data 05/07/1960, nonché alla successiva S.C.I.A. edilizia in sanatoria n. 127/2014 del 05/05/2014. Dall'esame della documentazione acquisita e dal sopralluogo effettuato è emerso che il lastrico solare, catastalmente censito quale unità F/5 – "lastrico solare", risulta attualmente interessato dalla presenza di opere edilizie ed accessorie ulteriori rispetto alla mera funzione di copertura praticabile. In particolare, il torrino scala originario risulta ampliato mediante realizzazione di ambienti chiusi accessori destinati di fatto a lavanderia/stireria e servizio igienico, mentre sul terrazzo insiste una struttura leggera in legno adibita a pergolato/tettoia a servizio dell'area relax esterna. Tali opere risultano solo parzialmente rappresentate nella S.C.I.A. in sanatoria n.

127/2014, nella quale vengono richiamati “due vani tecnici sul lastrico solare”; tuttavia, la predetta pratica edilizia deve ritenersi non perfezionata sotto il profilo amministrativo, poiché le richieste di integrazione e chiarimenti formulate dal Comune di Noicattaro nel corso dell'istruttoria non risultano essere state evase dalla parte richiedente. Pertanto, in assenza di provvedimento conclusivo favorevole o attestazione di intervenuta regolarizzazione urbanistico-edilizia, le opere insistenti sul lastrico solare, ivi compresi l'ampliamento del torrino scala, i vani accessori ed il pergolato/tettoia, non possono ritenersi pienamente legittimati sotto il profilo urbanistico-edilizio sulla base della sola presentazione della S.C.I.A. n. 127/2014.

Conclusione: Dalla nota del Comune di Noicattaro prot. n. 12603 del 04/05/2026 emerge espressamente che, relativamente all'immobile sito tra Via Fiume e Via Zara ed alla pratica edilizia S.C.I.A. n. 127/2014, “non è stato reperito alcun riscontro alla comunicazione dell'ufficio prot. 12636 del 30/05/2014”, confermando pertanto che le richieste istruttorie formulate dall'Amministrazione comunale non sono mai state evase dalla parte richiedente. Ne consegue che la predetta S.C.I.A. in sanatoria deve ritenersi priva di perfezionamento amministrativo e non idonea a determinare la piena regolarizzazione urbanistico-edilizia delle opere ivi rappresentate, in assenza di conclusione favorevole del relativo procedimento.

3.8 Coerenza urbanistico-edilizia e possibilità di regolarizzazione

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia acquisita presso il Comune di Noicattaro, dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e dalla verifica delle planimetrie catastali e degli elaborati progettuali reperiti, è emerso quanto segue (**Allegato F**).

Immobile n. 1 – Locale commerciale – Via Incoronata n. 82/B

L'immobile risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi reperiti ed alla pratica S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire presentata nel 2020, non rilevandosi difformità urbanistico-edilizie sostanziali rispetto allo stato assentito. Le opere interne realizzate risultano ricomprese nella pratica edilizia depositata e successivamente seguite da Segnalazione Certificata di Agibilità.

Pertanto, allo stato, l'immobile può ritenersi urbanisticamente regolare.

Immobile n. 2 – Locale commerciale – Viale della Costituzione

L'immobile risulta urbanisticamente legittimato quale locale commerciale in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3/90 del 08/06/1990 e del successivo provvedimento comunale di rettifica della destinazione d'uso del 14/05/2001.

Le modeste tramezzature interne e le suddivisioni funzionali rilevate in sede di sopralluogo appaiono riconducibili ad opere interne di limitata rilevanza edilizia, non incidenti sulla consistenza urbanistica del bene né sulla destinazione d'uso assentita.

Le stesse, sono regolarizzabili mediante presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria per opere interne, fatti salvi gli ulteriori accertamenti di competenza

comunale ed eventuali verifiche impiantistiche o autorizzative connesse all'attività esercitata.

Immobile n. 3 – Abitazione multipiano – Via Fiume n. 11

L'immobile presenta difformità urbanistico-edilizie rispetto ai titoli originari assentiti, consistenti principalmente nella diversa distribuzione interna degli ambienti, nella presenza di vani accessori al piano ammezzato e nelle opere realizzate in copertura.

Tali opere risultano rappresentate nella S.C.I.A. in sanatoria n. 127/2014, la quale tuttavia non risulta perfezionata, in quanto il Comune di Noicattaro ha formulato richieste istruttorie ed integrazioni documentali che, allo stato degli atti acquisiti, non risultano riscontrate dalla parte interessata.

In assenza di definizione favorevole del procedimento amministrativo, le opere non possono pertanto ritenersi urbanisticamente regolarizzate.

Con particolare riferimento alle opere insistenti sul piano ammezzato ed alla copertura, non è stato possibile accertare con sufficiente certezza la sussistenza dei presupposti di piena conformità urbanistico-edilizia richiesti dall'art. 36 del DPR 380/2001 ai fini dell'eventuale accertamento di conformità in sanatoria.

Pertanto, la concreta possibilità di regolarizzazione delle opere dovrà essere oggetto di ulteriori verifiche tecnico-amministrative presso i competenti uffici comunali e non può essere allo stato garantita dal sottoscritto esperto stimatore.

Immobile n. 4 – Unità immobiliare piano terra – Via Zara n. 24

L'immobile, pur censito catastalmente quale abitazione, non risulta supportato da idoneo titolo urbanistico che ne legittimi la destinazione residenziale.

Dalla documentazione reperita emerge infatti che il piano terra risultava originariamente assentito quale locale accessorio/deposito a servizio del fabbricato.

L'attuale utilizzo abitativo deve pertanto ritenersi urbanisticamente non conforme rispetto ai titoli edilizi reperiti.

La eventuale possibilità di regolarizzazione della destinazione residenziale resta subordinata alla verifica della conformità urbanistica ed igienico-sanitaria dell'immobile rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, ai requisiti previsti dal D.M. Sanità 05/07/1975 ed alle disposizioni del regolamento edilizio comunale, con particolare riferimento ad altezze interne, rapporti aeroilluminanti, requisiti igienico-funzionali e standards urbanistici.

In assenza di tali verifiche e di specifico pronunciamento dell'Amministrazione competente, non è possibile esprimere un giudizio favorevole circa la concreta sanabilità della destinazione abitativa attualmente in essere.

Per tale ragione il bene è stato prudenzialmente valutato quale deposito/accessorio e non quale civile abitazione.

Immobile n. 5 – Locale deposito – Via Zara s.n.c.

L'immobile risulta sostanzialmente coerente con la destinazione urbanistico-edilizia assentita e con l'attuale classificazione catastale C/2.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia reperita emergono alcune difformità edilizie di modesta entità rispetto ai titoli originari; tuttavia, trattandosi prevalentemente di opere interne e distributive, le stesse sono suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria, previa verifica della conformità urbanistico-edilizia delle opere ai sensi della normativa vigente.

Immobile n. 6 – Lastrico solare – Via Fiume n. 11

Il lastrico solare presenta opere edilizie ulteriori rispetto alla mera funzione pertinenziale originaria, consistenti nell'ampliamento del torrino scala, nella realizzazione di vani accessori chiusi adibiti a lavanderia/stireria e servizio igienico, nonché nella presenza di struttura leggera/tettoia a servizio della terrazza.

Tali opere risultano solo parzialmente richiamate nella S.C.I.A. in sanatoria n. 127/2014, la quale, come già evidenziato, non risulta perfezionata sotto il profilo amministrativo.

Pertanto, le opere insistenti sul lastrico non possono ritenersi allo stato urbanisticamente legittimate.

Con particolare riferimento ai vani chiusi realizzati in copertura ed all'ampliamento del torrino scala, non è stato possibile accertare con sufficiente certezza la sussistenza dei requisiti necessari per un eventuale accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, anche in relazione ai profili volumetrici ed urbanistici delle opere realizzate.

La eventuale possibilità di regolarizzazione dovrà pertanto essere oggetto di specifica verifica tecnico-amministrativa presso il competente Ufficio Comunale e non può essere allo stato garantita dal sottoscritto esperto stimatore.

3.9 Certificato di destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, per detti immobili, non è necessario.

4 Relazione ipotecaria ventennale

4.1 Controlli preliminari

In relazione al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., si precisa che la parte creditrice procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, ai sensi della Legge n. 302/1998 (**Allegato G**). Il controllo della documentazione ipocatastale è stato effettuato mediante esame della certificazione notarile, delle visure catastali storiche e delle formalità ipotecarie e di trascrizione relative agli immobili pignorati siti nel Comune di Noicattaro (BA), censiti al Foglio 11, particelle 2771 sub 1, 1316 sub 2 e 586 subalterni 3, 4, 5 e 6.

Il controllo della documentazione di cui al presente paragrafo è stato effettuato di concerto con il custode, compilando l'apposita check list (**Allegato H**).

4.2 Provenienza nel ventennio

Per l'immobile censito al Foglio 11, particella 1316 subalterno 2, la provenienza deriva da atto di compravendita a rogito Notaio Maria Lacalendola del 15/05/2001, rep. n. 31072, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 18/05/2001 al n. 13684 di formalità, con il quale XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX acquistavano l'immobile dalla società Kotor Soc. Coop. a r.l. Successivamente, con atto di donazione accettata a rogito Notaio Angela Cotugno del 30/12/2024, rep. n. 40005/22473, trascritto il 14/02/2025 al n. 6002 di formalità, XXXXXXXX XXXXXXXX acquistava la nuda proprietà dell'immobile, permanendo l'usufrutto in capo ai donanti XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX.

Per l'immobile censito al Foglio 11, particella 2771 subalterno 1, la provenienza deriva da atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale Maddalena del 12/11/1984, rep. n. 19951, trascritto il 01/12/1984 al n. 32603 di formalità, con il quale XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX acquistavano l'immobile dalla società Cosin S.r.l. Successivamente, con atto di donazione accettata a rogito Notaio Angela Cotugno del 30/12/2024, rep. n. 40005/22473, trascritto il 14/02/2025 al n. 6002 di formalità, XXXXXXXX XXXXXXXX acquistava la piena proprietà dell'immobile.

Per gli immobili censiti al Foglio 11, particella 586 subalterni 3, 4, 5 e 6, la provenienza deriva da successione legittima di XXXXXXXX XXXXXXXX, deceduto il

29/12/2004, giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 17/06/2005 e trascritta il 02/09/2005 al n. 28398 di formalità, a favore di Didonna Teodora, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX. Successivamente, con atto di donazione accettata a rogito Notaio Maria Lacalendola del 18/12/2008, rep. n. 43241/11527, trascritto il 15/01/2009 al n. 1367 di formalità e successiva rettifica trascritta il 13/06/2012 al n. 17149 di formalità, XXXXXXXX XXXXXXXX acquistava la piena proprietà degli immobili. In seguito, con atto di donazione accettata a rogito Notaio Angela Cotugno del 30/12/2024, rep. n. 40005/22473, trascritto il 14/02/2025 al n. 6001 di formalità, XXXXXXXX XXXXXXXX acquistava la piena proprietà degli immobili medesimi.

Dall'esame della documentazione ipotecaria non emergono interruzioni nella continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.

4.3 Iscrizioni ipotecarie

Dalla certificazione notarile risulta iscritta ipoteca volontaria n. 988 del 19/03/2014 a favore della Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni, con sede in Bari, contro XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, per l'importo complessivo di € 250.000,00, di cui € 125.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 15, giusto atto notarile pubblico a rogito Notaio Francesco Saverio Perchinunno del 18/03/2014, rep. n. 44/36.

4.4 Trascrizioni a favore

Nel ventennio risultano trascritte:

1. dichiarazione di successione legittima di XXXXXXXX XXXXXX del 17/06/2005, trascritta il 02/09/2005 al n. 28398 di formalità;
2. accettazione tacita di eredità trascritta il 15/01/2009 al n. 1363 di formalità;
3. atti di donazione accettata a rogito Notaio Maria Lacalendola del 18/12/2008, trascritti il 15/01/2009 ai nn. 1364 e 1367 di formalità e successiva rettifica trascritta il 13/06/2012 al n. 17149 di formalità;
4. atti di donazione accettata a rogito Notaio Angela Cotugno del 30/12/2024, trascritti il 14/02/2025 ai nn. 6001 e 6002 di formalità, in favore di XXXXXXXX XXXXXX.

4.5 Trascrizioni contro

Risulta trascritto pignoramento immobiliare n. 39895 del 27/10/2025 a favore di PRISMA SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV), contro XXXXXXXX XXXXXX, nato a Triggiano (BA) il 17/03/1986, derivante da verbale di pignoramento immobiliare repertorio n. 11420 del 14/10/2025 emesso dall'UNEP presso la Corte d'Appello di Bari.

4.6 Oneri, pesi e diritti reali

Per l'immobile censito al Foglio 11, particella 1316 sub 2, risulta costituito usufrutto in favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, permanendo in capo a XXXXXXXX XXXXXXXX la sola nuda proprietà.

Per gli ulteriori immobili censiti al Foglio 11 particella 2771 sub 1 e particella 586 subalterni 3, 4, 5 e 6, XXXXXXXX XXXXXXXX risulta titolare della piena proprietà.

Non risultano ulteriori servitù, censi, livelli, usi civici o vincoli pubblicistici trascritti nella certificazione notarile esaminata.

4.7 Sintesi conclusiva

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale emerge continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento. Gli immobili risultano attualmente intestati a XXXXXXXX XXXXXXXX, con piena proprietà per gli immobili censiti al Foglio 11 particella 2771 sub 1 e particella 586 subalterni 3, 4, 5 e 6, mentre per l'immobile censito al Foglio 11 particella 1316 sub 2 lo stesso risulta titolare della sola nuda proprietà, permanendo l'usufrutto in capo a XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX. Risulta iscritta ipoteca volontaria del 19/03/2014 a favore della Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni, nonché trascritto pignoramento immobiliare del 27/10/2025 a favore di PRISMA SPV S.r.l. Non emergono ulteriori formalità pregiudizievoli, vincoli o pesi oltre quelli espressamente indicati nella certificazione notarile.

4.8 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo è stato accertato quanto segue:

Immobile n. 1

Locale commerciale – Via Incoronata n. 82/B

Fg. 11, p.lla 2771 sub 1 – Cat. C/1

L'immobile risulta attualmente utilizzato quale deposito da un parente del Sig. XXXXXXXX, in assenza di titolo legittimante l'occupazione e senza alcun contratto di locazione, comodato o altro titolo opponibile.

Immobile n. 2

Locale commerciale (nuda proprietà) – Viale della Costituzione s.n.c.

Fg. 11, p.lla 1316 sub 2 – Cat. C/1

L'immobile risulta attualmente utilizzato per attività di lavanderia da parte di terzi. In sede di sopralluogo, il Sig. XXXXXXXX non ha fornito documentazione attestante il titolo legittimante l'occupazione dell'immobile (contratto di locazione, comodato o altro titolo opponibile).

Immobile n. 3

Abitazione multipiano – Via Fiume n. 11

Fg. 11, p.lla 586 sub 3 – Cat. A/3

L'immobile risulta attualmente occupato ed utilizzato dal Sig. XXXXXXXX.

Immobile n. 4

Abitazione a piano terra – Via Zara n. 24

Fg. 11, p.la 586 sub 4 – Cat. A/3

L'immobile risulta attualmente utilizzato quale abitazione da una parente del Sig. XXXXXXXX, in assenza di titolo legittimante l'occupazione e senza alcun contratto di locazione, comodato o altro titolo opponibile.

Immobile n. 5

Locale deposito – Via Zara s.n.c.

Fg. 11, p.la 586 sub 5 – Cat. C/2

L'immobile risulta attualmente utilizzato dal Sig. XXXXXXXX.

Immobile n. 6

Lastrico solare – Via Fiume n. 11

Fg. 11, p.la 586 sub 6 – Cat. F/5

L'immobile risulta attualmente utilizzato dal Sig. XXXXXXXX.

5 Valutazione

5.1 Metodologia, criteri e fonti di valutazione

La valutazione è stata elaborata mediante il metodo del confronto di mercato, secondo procedimento sintetico-comparativo. L'obiettivo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento, ottenuto attraverso il confronto con immobili comparabili, selezionati in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e recentemente compravenduti ovvero attualmente offerti sul medesimo segmento di mercato,

apportando ai relativi prezzi gli opportuni coefficienti correttivi ed aggiustamenti estimativi.

Le principali caratteristiche comparative considerate ai fini della stima sono: ubicazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, consistenza, distribuzione interna, piano, stato manutentivo e conservativo, grado delle finiture, dotazione impiantistica, esposizione e vetustà del fabbricato.

La superficie commerciale, assunta quale parametro tecnico estimativo, è stata determinata quale somma della superficie dei vani principali e accessori diretti, calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali secondo i criteri estimativi ordinariamente adottati, nonché delle superfici pertinenziali esclusive di ornamento e di servizio, opportunamente ragguagliate mediante coefficienti di omogeneizzazione.

Ai fini della determinazione dei valori unitari di mercato, sono state svolte specifiche indagini estimative mediante analisi del mercato immobiliare locale, con consultazione di annunci e offerte reperiti presso operatori ed agenzie immobiliari operanti nel territorio di Noicattaro e nei comuni limitrofi. Considerato che i valori desunti dagli annunci rappresentano prezzi richiesti e non valori effettivi di compravendita, gli stessi sono stati opportunamente corretti mediante applicazione di coefficienti riduttivi rappresentativi della normale dinamica negoziale.

I valori così ottenuti sono stati inoltre confrontati con le quotazioni desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferite al semestre di riferimento e relative alla zona omogenea in cui

ricadono gli immobili oggetto di stima, al fine di verificare la coerenza e congruità dei risultati estimativi raggiunti.

5.2 Calcolo delle consistenze

Si riporta il calcolo delle consistenze (**Allegato I**), espresso in termini di superficie commerciale, determinata sulla base delle superfici lorde, applicando opportuni coefficienti di ragguaglio alle pertinenze esclusive.

Immobile n. 1

Locale commerciale – Via Incoronata n. 82/B

Fg. 11, p.lla 2771 sub 1 – Cat. C/1

- Superficie locale commerciale: 66,60 m²
- Superficie chiostrina: 32,95 m²
- **Superficie commerciale: 69,90 m²**

Immobile n. 2

Locale commerciale (nuda proprietà) – Viale della Costituzione s.n.c.

Fg. 11, p.lla 1316 sub 2 – Cat. C/1

- Superficie locale commerciale: 181,50 m²
- Superficie ammezzato: 26,97 m²
- **Superficie commerciale: 192,00 m²**

Ai fini della presente stima si terrà conto del valore della sola nuda proprietà, con applicazione dei relativi coefficienti di abbattimento in funzione dell'età dell'usufruttuario, secondo i parametri normativi vigenti.

Immobile n. 3

Abitazione multipiano – Via Fiume n. 11

Fg. 11, p.lla 586 sub 3 – Cat. A/3

Piano primo (secondo catastale)

- Superficie appartamento: 94,20 m²
- Superficie balcone: 20,00 m²

Piano ammezzato (primo catastale)

- Superficie ammezzato: 17,20 m²
- **Superficie commerciale complessiva: 105,30 m²**

Immobile n. 4

Abitazione a piano terra – Via Zara n. 24

Fg. 11, p.lla 586 sub 4 – Cat. A/3

L'immobile risulta attualmente utilizzato quale abitazione; tuttavia, sotto il profilo urbanistico-edilizio, deve ritenersi assimilabile ad un locale deposito o ricovero attrezzi, in considerazione della destinazione d'uso originariamente assentita dai titoli edilizi che ne hanno legittimato la realizzazione. Per tal motivo ai fini estimativi l'immobile verrà valutato come deposito.

- Superficie deposito: 62,80 m²
- Superficie ammezzato: 11,30 m²
- **Superficie commerciale: 66,20 m²**

Immobile n. 5

Locale deposito – Via Zara s.n.c.

Fg. 11, p.lla 586 sub 5 – Cat. C/2

- Superficie deposito: 29,90 m²
- **Superficie commerciale: 29,90 m²**

Immobile n. 6

Lastrico solare – Via Fiume n. 11

Fg. 11, p.lla 586 sub 6 – Cat. F/5

- Superficie vani tecnici: 24,40 m²
- Superficie lastrico solare: 91,40 m²
- **Superficie commerciale: 23,20 m²**, calcolata applicando il coefficiente del 25%, trattandosi di pertinenze esclusive a servizio dell'appartamento.

5.3 Determinazione del valore di mercato unitario

Dall'analisi del mercato immobiliare relativo alle zone in cui risultano ubicati gli immobili oggetto di valutazione emerge quanto segue.

Per i locali commerciali ubicati in zona semicentrale del Comune di Noicattaro, i valori di compravendita risultano compresi tra un minimo di 1.000 €/m² ed un massimo di 2.100 €/m².

Secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), i valori di mercato per immobili commerciali ubicati in zona semicentrale del Comune di Noicattaro risultano compresi tra 900,00 €/m² e

1.300,00 €/m².

A seguito dei confronti effettuati e degli opportuni aggiustamenti estimativi, si ritiene congruo assumere per la tipologia **commerciale** un valore unitario di riferimento pari a **1.300 €/m²**.

Analogamente, si è proceduto all'analisi del mercato immobiliare per la tipologia residenziale. Per le abitazioni ubicate in zona semicentrale del Comune di Noicattaro, i valori di compravendita risultano compresi tra un minimo di 1.000 €/m² ed un massimo di 1.500 €/m².

Secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), i valori di mercato per immobili residenziali ubicati in zona semicentrale del Comune di Noicattaro risultano compresi tra 1.000,00 €/m² e 1.300,00 €/m².

A seguito dei confronti effettuati e degli opportuni aggiustamenti estimativi, si ritiene congruo assumere per la tipologia **residenziale** un valore unitario di riferimento pari a **1.200 €/m² (Allegato I)**.

5.4 Valore dei beni immobili

Applicando il valore di mercato unitario alle consistenze calcolate, si ottengono i seguenti valori dei beni immobili oggetto di stima.

Immobile n. 1

Immobile	Tipologia	Sup. commerciale	V. unitario	V. tot
1	Commerciale	69,90 m²	1.300,00 €/m²	90.870,00 €

Immobile n. 2

Immobile	Tipologia	Sup. commerciale	V. unitario	V. tot
2	Commerciale	192,00 m ²	1.300,00 €/m ²	249.600,00 €

RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI E DIFFORMITÀ EDILIZIE/URBANISTICHE

Immobile	Tipologia	V. mercato	Coeff. Rid.	V. ridotto
2	Commerciale	249.600,00 €	15%	212.160,00 €

CALCOLO DELLA NUDA PROPRIETÀ

Immobile	Tipologia	V. ridotto	Coeff.	Valore Nuda Proprietà
2	Commerciale	212.160,00 €	55%	116.700,00 €

Immobile n. 3

Immobile	Tipologia	Sup. commerciale	V. unitario	V. tot
3	Residenziale	105,30 m ²	1.200,00 €/m ²	126.360,00 €

RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI E DIFFORMITÀ EDILIZIE/URBANISTICHE

Immobile	Tipologia	V. mercato	Coeff. Rid.	V. ridotto
3	Residenziale	126.360,00 €	10%	113.700,00 €

Immobile n. 4

Immobile	Tipologia	Sup. commerciale	V. unitario	V. tot
4	Deposito pertinenziale	66,20 m ²	600,00 €/m ²	39.700,00 €

RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI E DIFFORMITÀ EDILIZIE/URBANISTICHE

Immobile	Tipologia	V. mercato	Coeff. Rid.	V. ridotto
4	Deposito pertinenziale	39.700,00 €	10%	35.700,00 €

Immobile n. 5

Immobile	Tipologia	Sup. commerciale	V. unitario	V. tot
5	Deposito di residenziale	29,90 m ²	600,00 €/m ²	17.900,00 €

RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI E DIFFORMITÀ EDILIZIE/URBANISTICHE

Immobile	Tipologia	V. mercato	Coeff. Rid.	V. ridotto
5	Deposito di residenziale	17.900,00 €	10%	16.100,00 €

Immobile n. 6

Immobile	Tipologia	Sup. commerciale	V. unitario	V. tot
6	Lastrico solare e vani tecnici	23,20 m ²	600,00 €/m ²	13.900,00 €

RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI E DIFFORMITÀ EDILIZIE/URBANISTICHE

Immobile	Tipologia	V. mercato	Coeff. Rid.	V. ridotto
6	Lastrico solare e vani tecnici	13.900,00 €	10%	12.500,00 €

5.5 Oneri condominiali

Il Sig. XXXXXXXX, in sede di sopralluogo, ha dichiarato che gli immobili non fanno parte di fabbricati gestiti da amministrazioni condominiali. Pertanto, non essendo stato possibile verificare l'eventuale sussistenza di oneri condominiali insoluti, nelle valutazioni che precedono il presente paragrafo si è tenuto conto di un apposito coefficiente riduttivo, applicato sia in ragione dell'assenza della garanzia per vizi e delle difformità edilizie/urbanistiche rilevate, sia in considerazione di eventuali oneri, debiti o spese insolute gravanti sugli immobili.

6 Lotti di vendita

Lotto n. 1

Locale commerciale sito in Noicattaro (BA), alla Via Incoronata n. 82/B, posto al piano terra e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11, particella 2771, subalterno 1, categoria C/1, classe 3, consistenza catastale pari a 59 m², superficie catastale pari a 61 m² e rendita catastale di € 1.011,64. L'immobile è costituito da locale commerciale con retrobottega/deposito, servizio igienico e chiostrina scoperta pertinenziale. Attualmente risulta utilizzato quale deposito da parte di terzi, in assenza di titolo opponibile. **Valore di mercato: € 90.870,00.**

Lotto n. 2

Locale commerciale sito in Noicattaro (BA), al Viale della Costituzione s.c., posto al piano terra e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11, particella 1316, subalterno 2, categoria C/1, classe 2, consistenza catastale pari a 205 m², superficie catastale pari a 204 m² e rendita catastale di € 3.017,40. L'immobile risulta attualmente utilizzato per attività di lavanderia da parte di terzi, senza esibizione di titolo legittimante l'occupazione. L'esecutato risulta titolare della sola nuda proprietà, permanendo l'usufrutto in capo ai sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX. **Valore della nuda proprietà: € 116.700,00.**

Lotto n. 3

Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Noicattaro (BA), alla Via Fiume n. 11, sviluppata ai piani primo, secondo e terzo, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 11, particella 586, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale pari

a 4,5 vani, superficie catastale pari a 115 m² (109 m² escluse aree scoperte) e rendita catastale di € 244,03, comprensiva del lastrico solare pertinenziale censito al Foglio 11, particella 586, subalterno 6, categoria F/5, consistenza catastale pari a 96 m². L'immobile si presenta in buono stato manutentivo generale, con finiture di discreto livello qualitativo e lastrico solare attrezzato con vani accessori e tettoia. Lo stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria catastale e la S.C.I.A. in sanatoria presentata non risulta perfezionata. L'immobile è occupato dall'esecutato. **Valore complessivo del lotto** (comprensivo del lastrico solare pertinenziale sub 6): **€ 126.200,00.**

Lotto n. 4

Unità immobiliare sita in Noicattaro (BA), alla Via Zara n. 24, posta al piano terra e censita al Catasto Fabbricati al Foglio 11, particella 586, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale pari a 4 vani, superficie catastale pari a 70 m² e rendita catastale di € 216,91. L'immobile, pur risultando catastalmente censito quale civile abitazione, deve ritenersi urbanisticamente assimilabile ad un deposito/locale accessorio in ragione della destinazione assentita dai titoli edilizi originari. Attualmente è utilizzato quale abitazione da terzi, in assenza di titolo opponibile. La valutazione è stata prudenzialmente effettuata assumendo la destinazione urbanisticamente assentita dell'immobile e non quella catastale o di fatto attualmente esercitata. **Valore di mercato: € 35.700,00.**

Lotto n. 5

Locale deposito sito in Noicattaro (BA), alla Via Zara s.n., angolo Via Fiume, posto al piano terra e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 11, particella 586, subalterno 5, categoria C/2, classe 4, consistenza catastale pari a 22 m², superficie catastale pari a 27 m² e rendita catastale di € 103,39. L'immobile risulta utilizzato direttamente dall'esecutato quale deposito pertinenziale. **Valore di mercato: € 16.100,00.**

7 Conclusioni

Il sottoscritto esperto stimatore, esaminata la documentazione in atti, effettuati i sopralluoghi e svolte tutte le indagini tecnico-amministrative ritenute necessarie ai fini dell'espletamento dell'incarico conferito, con la presente relazione peritale, composta da n. 57 facciate dattiloscritte, compreso il frontespizio ed esclusi gli allegati di cui al successivo elenco, ritiene di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Bari, 18/05/2026

L'esperto stimatore

Ing. Francesco Aportone



Allegati

Nell'elenco seguente si riportano gli allegati citati nel corpo del testo del presente elaborato.

Allegato A. Verbali di nomina e di giuramento

Allegato B. Documentazione catastale

Allegato C. Verbale di accesso agli immobili

Allegato D. Rilievi metrici

Allegato E. Documentazione fotografica

Allegato F. Documentazione edilizia e urbanistica

Allegato G. Certificazione notarile sostitutiva dei certificati ipo-catastali

Allegato H. Check list

Allegato I. Indagini di mercato

Bari, 15/05/2026

L'esperto stimatore

Ing. Francesco Aportone

